

السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

کیا فرماتے ہیں علماء کرام وجہ ذیل مسئلہ کے بارے میں، کہ آج کل زمین و مکان کی خرید و فروخت میں کچھ چیزیں عام طور پر رائج ہیں،

- (۱) خریدار بیچنے والے کو کچھ پیسے بیعانہ کے طور پر دے کر سودا کا کر لیتا ہے (کیا یہ بیع ”بیع العربوں“ ہے) اور مدت متعینہ پر باقی قیمت ادا کرنے کا وعدہ کرتا ہے، اسی دوران وہ اسی مکان و زمین کو نفع لے کر کسی اور کو فروخت کر دیتا ہے، تو کیا اس طرح پوری قیمت ادا کرنے سے پہلے خریدار کا اس چیز کو نفع لے کر بیچنا جائز ہے، حالانکہ اس دوران اگر کوئی اس زمین و مکان پر غاصبانہ قبضہ کر لے یا حکومت کی طرف سے کوئی پریشانی لاحق ہو جائے تو اس کا ضمان بیچنے والے کو ہو چکتا ہے، تو کیا خریدار کے لئے غیر مضمون چیز کا نفع لینا جائز ہے؟
- (۲) بسا اوقات کوئی فلیٹ یا شاپنگ سینٹر میں فلیٹ یا دوکان بک کراتے ہیں، اور رقم قسط وار دینا طے ہوتی ہے، اسی دوران کا بھی تعمیر جاری ہے، قیمتوں کے بڑھ جانے پر وہ اسے نفع لے کر کسی اور کو یا خود بنانے والے کو بیچ دیتے ہیں تو کیا اس طریقے سے بیچنا جائز ہے؟
- (۳) ابن الہمام نے اپنی شرح فتح القدیر میں ”باب بیع العقار“ میں لکھا ہے کہ جہاں کہیں بیع کے ہلاک ہونے کا اندیشہ ہو وہاں قبضہ شرط ہے، تو کیا ہمارے زمانے میں پیش آنے والے واقعات جیسا کہ غاصبانہ قبضہ، مقدمات اور حکومت کی طرف سے زمین پر دخل اندازی کر لینا وغیرہ ہلاکت معنوی کے حکم میں آکر بیع قبل القبض کے معنی نہیں بنیں گے؟

آپ کی دعاؤں کا طلبگار

۱۴ جمادی الآخر ۱۴۳۳ھ



الجواب حامداً ومصلحاً

(۱)۔۔ اس سوال میں چند باتیں وضاحت طلب ہیں:

(الف) عقد کے وقت معاملہ کس طرح کیا جاتا ہے؟ باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ (sale agreement) کر لیا جاتا ہے یا محض بیچنے کا وعدہ (agreement to sell) کیا جاتا ہے اور قسطوں کی مکمل ادائیگی کے بعد از سر نوع بیع کا معاملہ کیا جاتا ہے؟

(ب) اگر باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ کیا جاتا ہے تو خرید و فروخت کا معاملہ کرنے کے بعد بیچنے والا، پلاٹ یا مکان کا قبضہ خریدار کو دے دیتا ہے یا قسطوں کی مکمل ادائیگی تک بیچنے والا پلاٹ یا مکان اپنے قبضہ اور تصرف میں رکھتا ہے؟ جو بھی صورت ہو اسے وضاحت کے ساتھ لکھ کر بھیج دیں اس کے بعد ان شاء اللہ تعالیٰ جواب دے دیا جائے گا۔

(۲)۔۔ اگر فلیٹ یا دکان کی تعمیر مکمل نہ ہوئی ہو یا تعمیر مکمل ہو چکی ہو لیکن بنانے والے (صانع) کی طرف سے بنوانے والے (مستضعف) کو فلیٹ یا دکان کا قبضہ نہ دیا گیا ہو تو دونوں صورتوں میں فلیٹ یا دکان، بنوانے والے کی ملکیت میں نہیں آئی، اور اس کے لئے آگے بیچنا بھی شرعاً درست نہیں ہے۔ تاہم اس کی جائز صورت یہ ہو سکتی ہے کہ بنوانے والا آگے کسی اور شخص سے فلیٹ یا دکان کی خرید و فروخت کا عقد نہ کرے بلکہ صرف بیچنے کا وعدہ کر لے کہ جب فلیٹ یا دکان تعمیر ہو جانے کے بعد بنوانے والے کے قبضہ میں آئے گی تو وہ اسے آگے فلاں شخص کو بیچے گا، اور رقم باہمی رضامندی سے چاہے تو ابھی لے لے، اس صورت میں یہ رقم ثمن (قیمت) نہیں ہوگی بلکہ بنوانے والے پر قرض ہوگی، وہ اس کو اپنے استعمال میں لاسکتا ہے، پھر جب بنوانے والا فلیٹ یا دکان پر قبضہ کر کے آگے بیچے گا تو اسی لئے گئے قرض سے ثمن منہا کر لیا جائے۔ (ماخذہ تبویب: ۱/۱۳۵)

لما فی المحيط البرہانی:

ثم كيف ينقصد معاقدة؟ نقول ينقصد إجارة ابتداءً وبصير بيعاً انتهاءً متى سلم قبل التسليم بساعة بدليل أنهم قالوا: إذا مات قبل تسليم العمل بطل الاستصناع ولا يستوفي المصنوع من تركته. ولو انعقد بيعاً ابتداءً وانتهاءً لكان لا يبطل بموته كما في بيع العين والسلم. (۱۳۵/۷، دار الكتب العلمية)

وفی بدائع الصنائع:

أما حكم الاستصناع: فهو ثبوت الملك للمستضعف في العين المبيعة في الذمة، وثبوت الملك للصانع في الثمن ملكاً غير لازم۔ (۳/۵، دار الكتب العلمية)

وفی بدائع الصنائع:

(وأما) كيفية جوازه فهي أنه عقد غير لازم في حق كل واحد منهما قبل رؤية المستصنع والرضا به حتى كان للصانع أن يمتنع من الصنع وأن يبيع المصنوع قبل أن يراه المستصنع، وللمستصنع أن يرجع أيضاً. (۲۱۰/۵، دار الكتب العلمية)

وفی بدائع الصنائع:

(ومنها) وهو شرط انعقاد البيع للبائع أن يكون مملوكاً للبائع عند البيع فإن لم يكن لا ينعقد، وإن ملكه بعد ذلك بوجه من الوجوه إلا السلم خاصة. (۱۴۶/۵، دار الكتب العلمية)

(۳)۔۔۔ زمین کی ہلاکت کی جو صورتیں حضرات فقہاء کرام رحمہم اللہ تعالیٰ نے ذکر فرمائی ہیں وہ یہ ہیں کہ مثلاً زمین کسی سمندر یا دریا کہ کنارے پر واقع ہو اور پانی کی موجوں کے ٹکرانے کی وجہ سے اس زمین کے سمندر بُرد ہونے کا اندیشہ ہو، یا زمین کسی اونچی جگہ پر ہو اور اس کے گرنے کا خطرہ ہو، یا زمین کسی ایسی جگہ ہو کہ جہاں ریت میں دب جانے کا احتمال غالب ہو، سوال میں ذکر کردہ صورتیں زمین کی ہلاکت میں داخل نہیں، اس لئے یہ صورتیں علامہ ابن ہمام رحمۃ اللہ علیہ کی مذکور شرط میں تو داخل نہیں، تاہم ”بیع“ کے صحیح ہونے کیلئے ایک شرط یہ بھی ہے کہ جس چیز کو بیچا جا رہا ہے وہ ”مقدور للتسلیم“ ہو یعنی مالک عدالتی کاروائی کے بغیر اس چیز کو خریدار کے حوالے کرنے پر قادر ہو اور خریدار کو عدالتی کاروائی کے بغیر اس چیز کا قبضہ حاصل ہو جائے، سوال میں ذکر کردہ صورتوں میں اگر ”بیع“ مقدور للتسلیم نہ ہو تو اس کی بیع ”غیر مقدور للتسلیم“ ہونے کی وجہ سے شرعاً درست نہیں ہوگی۔ (مأخذہ امداد الفتاویٰ: ۳۳/۳۳)

لمافی فتح القدیر:

لأبي حنيفة وأبي يوسف أن ركن البيع صلدر من اهله في محله والبيع المثير للنهي وهو غرر الانفساخ بالهلاك منتف فإن هلاك العقار نادر والنادر لا عبرة به ولا بينى الفقه باعتباره فلا يمنع الجواز وهذا لأنه لا يتصور هلاكه إلا إذا صار بحراً ونحوه حتى قال بعض المشايخ إن جواب أبي حنيفة في موضع لا يخشى عليه أن يصير بحراً أو يغلب عليه الرمال فأما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يجوز كما في المنقول ذكره المحبوبي وفي الاختيار حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علواً لا يجوز بيعه قبل القبض. (۶/۵۱۳)

وفی درر الحکام شرح مجلة الأحكام:

أن الهلاك نادر في العقار ولا اعتبار للنادر فليس في بيع العقار قبل القبض غرر الانفساخ كما في بيع المنقول .. أما إذا كان العقار على شاطئ البحر بحيث لا يأمن أن تهدمه الأمواج أو كان من العلو بحيث لا يؤمن من سقوطه فلا يجوز بيعه قبل القبض. (۲۱۱/۱).

وفي البحر الرائق:

أما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يجوز بيعه كالمنقول ذكره المحبوبي، وفي الاختيار حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علواً لا يجوز بيعه قبل القبض. اهـ.
وفي البناء إذا كان في موضع لا يؤمن أن يصير بحراً أو تغلب عليه الرمال لم يجز. (٦/١٣٦)

وفي بدائع الصنائع:

(ومنها) أن يكون مقدور التسليم عند العقد، فإن كان معجوز التسليم عنده لا ينعقد، وإن كان مملوكاً له كبيع الآبق. (٥/١٤٧، دار الكتب العلمية)

وفي الدر المختار:

(والآبق. - إلا ممن يزعم أنه عنده) فحينئذ يجوز لعدم المانع. (٥/٦٩، سعيد)

وفي رد المحتار:

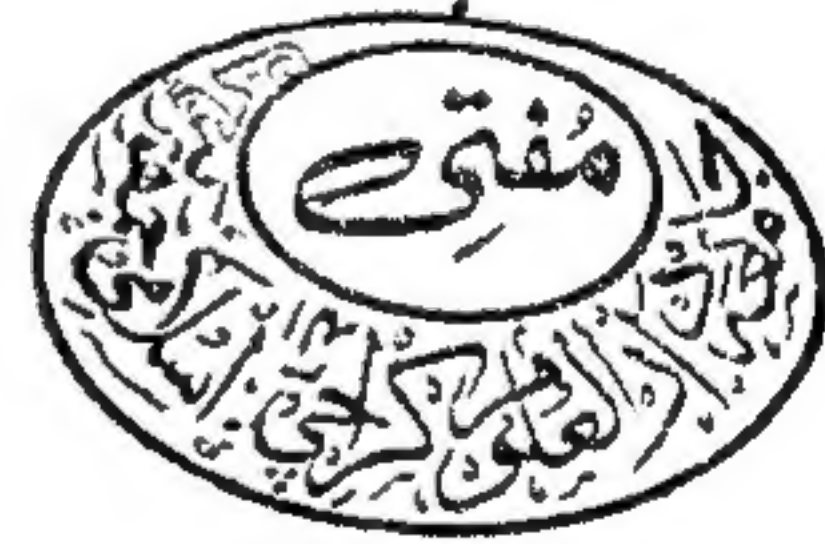
(قوله عنده) شامل لما إذا كان في منزله، أو كان يقدر على أخذه ممن هو عنده، فإن كان لا يقدر على الأخذ إلا بخصومة عند الحاكم لم يجز بيعه كما في السراج نهر، وهذا مخالف لما قدمناه عن النهر من أنه لو باعه ممن يزعم أنه عنده فهو فاسد اتفاقاً. وأجاب بحمل ما تقدم على ما إذا لم يقدر على أخذه إلا بخصومة اهـ (٥/٧٠).

والله سبحانه أعلم

محمد باقر
محمد جاوید حسن عفی عنہ
دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی ۱۳
۲ رجب المرجب ۱۴۳۲ھ
۵ جون ۲۰۱۱ء

الجواب
سواء محمد بن عبد الله
۲/۴/۱۴۳۲ھ

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين
۲ رجب المرجب ۱۴۳۲ھ



الجواب
محمد حقیق عفی عنہ
۲/۴/۱۴۳۲ھ



بسم اللہ الرحمن الرحیم



حضرت اقدس مفتی محمد تقی عثمانی صاحب احاط اللہ بقاء کم بالصحة

السلام علیکم ورحمة اللہ وبرکاتہ

کیا فرماتے ہیں علماء کرام وجہ ذیل مسئلہ کے بارے میں، کہ آج کل زمین و مکان کی خرید و فروخت میں کچھ چیزیں عام طور پر رائج ہیں،

(۱) خریدار بیچنے والے کو کچھ پیسے بیعانہ کے طور پر دے کر سودا پکا کر لیتا ہے (کیا یہ نفع ”نفع العربون“ ہے) اور مدت متعینہ پر باقی قیمت ادا کرنے کا وعدہ کرتا ہے، اسی دوران وہ اسی مکان و زمین کو نفع لے کر کسی اور کو فروخت کر دیتا ہے، تو کیا اس طرح پوری قیمت ادا کرنے سے پہلے خریدار کا اس چیز کو نفع لے کر بیچنا جائز ہے، حالانکہ اس دوران اگر کوئی اس زمین و مکان پر غاصبانہ قبضہ کر لے یا حکومت کی طرف سے کوئی پریشانی لاحق ہو جائے تو اس کا ضمان بیچنے والے کو ہو چتا ہے، تو کیا خریدار کے لئے غیر مضمون چیز کا نفع لینا جائز ہے؟

طلب شدہ وضاحتیں:

(الف) بسا اوقات عقد کے وقت جو ایگریمنٹ کیا جاتا ہے وہ (aggrement to sell) ہوتا ہے، یعنی بیعانہ قرار ہوتا ہے، جس میں مدت متعینہ پر قیمت کی مکمل کی ادائیگی کے بعد بیچنے کا وعدہ کیا جاتا ہے، اسے (بانا خط قرار) بھی کہتے ہیں، اور مکمل قیمت کی ادائیگی کے بعد جو ایگریمنٹ کیا جاتا ہے وہ sell aggrement ہوتا ہے۔

(ب) بسا اوقات عقد کے وقت کوئی تحریری قرارداد تو نہیں کی جاتی، صرف زبانی طور پر لین دین کی بات طے ہو جاتی ہے اور بیعانہ کے طور پر کچھ رقم دیدی جاتی ہے، اور قیمت کی مکمل ادائیگی تک وہ زمین یا پلاٹ بیچنے والے کی ہی ملک میں باقی رہتا ہے۔

(ج) بسا اوقات خریدار زمین کے مالک سے زمین کی قیمت طے کرنے کے بعد بیعانہ کی رقم ادا کر دیتا ہے اور بقیہ رقم کیلئے ایک مدت متعین کر لیتا ہے، اور بائع سے زمین کا قبضہ حاصل کر کے اس کو مختلف شکلوں میں زیادہ نفع لے کر بیچ دیتا ہے، جسے عرف میں (Developer) کہتے ہیں۔

(د) بائع کی زبانی اجازت سے زیادہ نفع لے کر بیچنے کا حق مشتری کو حاصل ہے یا نہیں؟ حالانکہ اس زمین پر بائع کا ہی قبضہ ہے۔

(ر) بسا اوقات زبانی طور پر باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ طے کیا جاتا ہے اور قیمت کی مکمل ادائیگی تک زمین یا پلاٹ بائع کے قبضہ ہی میں رہتی ہے۔

(۲) بسا اوقات کوئی فلیٹ یا شاپنگ سینٹر میں فلیٹ یا دوکان بک کراتے ہیں، اور رقم قسط وار دینا طے ہوتی ہے، اسی دوران کیا بھی

تعمیر جاری ہے، قیمتوں کے بڑھ جانے پر وہ اسے نفع لے کر کسی اور کو یا خود بکانے والے کو بیچ دیتے ہیں تو کیا اس طریقے سے بیچنا جائز ہے؟

(۳) ابن الہمام نے اپنی شرح فتح القدر میں ”باب بیع العقار“ میں لکھا ہے کہ جہاں کہیں بیع کے ہلاک ہونے کا اندیشہ ہو وہاں قبضہ شرط ہے، تو کیا ہمارے زمانے میں پیش آنے والے واقعات جیسا کہ غاصبانہ قبضہ، مقدمات اور حکومت کی طرف سے زمین پر دخل اندازی کر لینا وغیرہ ہلاکت معنوی کے حکم میں آکر بیع قبل القبض کے معنی نہیں بنیں گے؟

آپ کی دعاؤں کا طلبگار

۱۰ رجب المرجب ۱۴۳۲ھ

الجواب حامداً ومصلياً

واضح رہے کہ خرید و فروخت کے معاملہ کے شرعاً درست ہونے کیلئے یہ ضروری ہے کہ بیچنے والا جو چیز بیچ رہا ہے وہ اس کی "ملکیت" میں ہو اور وہ اسے بغیر کسی عدالتی کارروائی کے خریدار کو حوالے کرنے پر بھی قادر ہو، اگر بیچنے والا "بیع" (بیچی جانے والی چیز) کا مالک نہ ہو یا مالک تو ہو لیکن اسے خریدار کے حوالہ کرنے پر قادر نہ ہو تو پہلی صورت میں "بیع غیر مملوک" اور دوسری صورت میں "بیع غیر مقدور التسلیم" ہونے کی وجہ سے خرید و فروخت کا معاملہ درست نہ ہوگا (کافی العبارة: ۱)، اس تمہید کے بعد سوال میں ذکر کردہ صورتوں سے متعلق عرض یہ ہے کہ:

(الف، ب)۔۔۔ ان دونوں صورتوں میں چونکہ باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ (Sale Deed) نہیں کیا جاتا بلکہ محض بیچنے کا وعدہ (Agreement to sell) کیا جاتا ہے، اس لئے ان صورتوں میں زمین یا پلاٹ خریدار کی ملکیت میں ہی نہیں آتی، اس لئے ان صورتوں میں خریدار کیلئے زمین یا پلاٹ کا مالک ہونے سے پہلے اسے آگے بیچنا بھی شرعاً درست نہیں۔

(ج، د)۔۔۔ بیعانہ کی رقم عموماً وعدہ بیع (Agreement to sell) کے بعد دی جاتی ہے اور باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ (Sale Deed) اس وقت ہوتا ہے جب خریدار مکمل قیمت کی ادائیگی کر دیتا ہے، اور وعدہ بیع (Agreement to sell) کے بعد خریدار کا بائع کی اجازت سے آگے بیچنے کا مطلب یہ ہے کہ خریدار کو اس زمین کی خریداری کا جو حق حاصل ہے وہ یہ حق آگے کسی اور کو بیچ دیتا ہے، لہذا مذکورہ دونوں صورتوں میں چونکہ باقاعدہ بیع (Sale Deed) نہیں ہوتی اور زمین خریدار کی ملکیت میں نہیں آتی، اس لئے مذکورہ دونوں صورتوں میں خریدار کیلئے زمین کا مالک ہونے سے پہلے اسے آگے بیچنا شرعاً درست نہیں، البتہ اگر باقاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ (Sale Deed) ہو جائے اور خریدار کو زمین یا پلاٹ آگے بیچنے میں، بیچنے والے کی طرف سے کوئی رکاوٹ نہ ہو اور خریدار زمین یا پلاٹ کو آگے حوالہ کرنے پر بھی قادر ہو تو اس صورت میں خریدار کیلئے زمین یا پلاٹ آگے بیچنا شرعاً درست ہے۔

یعنی بالتحریک کہ "میں نے بیچ دیا" اور خریدار کہے کہ "میں نے خریدا"

(ر)۔۔۔ اگر باقاعدہ ایجاب و قبول کا معاملہ ہو جائے خواہ زبانی طور پر ہو یا تحریری طور پر اور اس کے

بعد بائع زمین یا پلاٹ کو قیمت کی مکمل ادائیگی تک اپنے قبضہ میں رکھے تو مذکورہ معاملہ شرعاً درست ہے، تاہم اس صورت میں جب تک خریدار قیمت کی مکمل ادائیگی کر کے زمین یا پلاٹ بائع کے قبضہ سے چھڑانہ لے اس وقت



تک خریدار کا زمین یا پلاٹ کو آگے بیچنا شرعاً درست نہیں، بلکہ اگر بائع کے قبضہ سے چھڑانے سے پہلے خریدار وہ زمین یا پلاٹ آگے بیچ دے تو وہ بائع (یعنی جس کے قبضہ میں زمین یا پلاٹ ہے) کی اجازت پر موقوف ہو گا، اگر اس نے اجازت دے دی تو خریدار کی بیع نافذ ہو جائے گی ورنہ نہیں۔ (کما فی العبارة: ۳)

(۱) بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع (۱۴۶/۵):

(ومنها) أن يكون مملوكا.

لأن البيع تمليك فلا ينعقد فيما ليس بمملوك كمن باع الكلاء في أرض مملوكة.

وفيه أيضاً:

(ومنها) أن يكون مقدور التسليم عند العقد، فإن كان معجوز التسليم عنده لا ينعقد، وإن كان

مملوكاً له كبيع الآبق۔ (۱۴۷/۵، دار الكتب العلمية)

وفی الدر المختار:

(والآبق۔ إلا ممن يزعم أنه عنده) فحينئذ يجوز لعدم المانع۔ (۶۹/۵، سعيد)

وفی رد المحتار:

(قوله عنده) شامل لما إذا كان في منزله، أو كان يقدر على أخذه ممن هو عنده، فإن كان لا يقدر

على الأخذ إلا بخصومة عند الحاكم لم يجز بيعه كما في السراج نهر، وهذا مخالف لما قدمناه

عن النهر من أنه لو باعه ممن يزعم أنه عند غيره فهو فاسد اتفاقاً. وأجاب بحمل ما تقدم على ما إذا

لم يقدر على أخذه إلا بخصومة اهـ (۷۰/۵)

(۲) فی المبسوط للسرخسي - (۱۹۸/۲)

متى ثبت للبائع حق حبس المبيع كان المشتري ممنوعاً من الانتفاع به لكونه مرهوناً عند

المرتهن.

فی المبسوط للسرخسي (۱۱/۱۳):

لو كان العبد رهنًا فباعه الراهن وأبى المرتهن أن يجيزه لم يجز البيع وهو موقوف؛ لأن الراهن عاجز

عن التسليم فإن حق المرتهن في الحبس لازم ثم في موضع يقول: بيع المرهون فاسد وفي موضع

يقول: جائز، والصحيح ما ذكره هنا أنه موقوف، وتأويل قوله فاسد يفسده القاضي إذا خوصم فيه

وطلب المشتري التسليم إليه ومنع المرتهن ذلك فتأويل قوله جائز إذا اجتاز المرتهن وسلمه

إليه..... والله سبحانه أعلم

محمد صابري

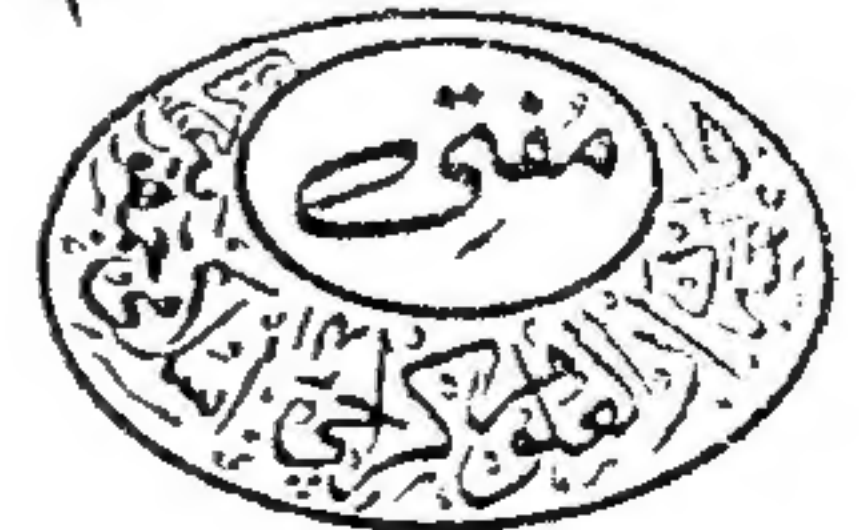
محمد جاوید حسن عفی عنہ

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی ۱۲



الجواب صحیح
شہ محمد تقی عثمانی عفی عنہ

۳-۸-۲۳۳۲ھ



الجواب صحیح
شاہ محمد تقی عثمانی عفی عنہ

۵۳۲/۸/۲

۳ شعبان ۱۴۳۲ھ
۶ جولائی ۲۰۱۱ء
الجواب صحیح
شاہ محمد تقی عثمانی عفی عنہ
۲-۸-۱۴۳۲ھ